





Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Valborgkleiva 105, 6823 SANDANE
 GLOPPEN kommune
 # gnr. 74, bnr. 169, snr. 3

Markedsverdi

2 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 10.03.2025

Rapportdato: 13.03.2025

Oppdragsnr.: 22102-1509

Referansenummer: AT1774

Autorisert foretak: Verdsett AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn Sæle Barlund

Vår ref:



verdsett™



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

VERDSETT AS

Verdsett ble etablert i 2021 av Finn Barlund og er i dag tre ansatte: takstingeniør og daglig leder Finn Barlund, takstingeniør Trond Gjesdal og driftsansvarlig Mari Hansen. Begge takstingeniørene er lisensierte takstmenn fra Norsk Takst for verditaksering av privateiendommer, skadetaksering, naturskadetaksering, skjønn og tilstandsvurderinger.

Barlund har bakgrunn som tømrer og byggmester, med videreutdanning til takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi. Gjesdal har jobbet i bransjen siden 1991 og som takstingeniør på fulltid siden 2006. Til sammen har vi over 50 års yrkeserfaring og mer enn 25 års erfaring som takstingeniører!

Vi tilbyr tilstandsrapport, verditakst, verditakst av landbruk, forhåndstakst, reklamasjons-takst, skade-takst, naturskade-takst, skjønn og uavhengig kontroll.

Lang arbeidserfaring har gitt oss god kjennskap til boligmarkedet i Nordfjord, Sunnfjord og Sogn, noe som danner grunnlaget for trygge og faglig gode tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig

Finn Sæle Barlund

Uavhengig Takstingeniør

b@rlund.no

926 12 977



verdsett™

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Bygningen bærer preg av alderen og fremstår med en teknisk tilstand hvor det må påregnes behov for kostnader til vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger i nær fremtid.

Flere bygningsdeler og installasjoner har fått tilstandsgrad 2 (TG2), noe som indikerer avvik der bruksfunksjonen i hovedsak er ivaretatt, men hvor det er kort gjenværende levetid, og det kan plutselig oppstå behov for utbedringer og kostnader de neste åren. I tillegg er det registrert enkelte bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), som betyr at funksjonen er vesentlig svekket, og hvor utbedringer er nødvendig for å gjenopprette normal funksjonalitet.

Avvikene vurderes som alders- og bruksmessig normale for en bolig av tilsvarende alder, men tilstandsgradene TG3 krever mer omfattende tiltak enn normalt vedlikehold. Som kjøper bør du ta høyde for at det kan påløpe vesentlige kostnader både i nær fremtid og på sikt for å opprettholde funksjonalitet, sikre bygningens levetid og eventuelt løfte til ønsket standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
- Takrenner og nedløpsrør i lakkert aluminium eller stål.
- Stigetrinn for feier på taket.
- Skorstein over tak er tekking inn med beslag.
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
- Fasade/kledning har stående bordkledning.
- Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med antatt kaldt luftet loft.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har lakkert hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
- Balkong oppført i trekonstruksjoner. Det er oppført et rekkverk, utført med trestolper med stående bordkledning som tetting.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

- Innvendig er det gulv av laminat og flis. Veggene har malt strie og innvendige tak har himlingsplater.
- Etasjeskillet er av trebjelkelag.
- Boligen har elementpipe og vedovn.
- Innvendig har boligen formpresset lakkerte dører med imitasjon av fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår, innredet med flis på gulv og på vegger. Badet har garnityr/innredning av servantskap med dobbel servant, gulvmontert toalett, dusjnise med buede glassdører og opplegg for vaskemaskin. Servantskap er fra 2019/2020 i følge tidligere takst.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra IKEA med glatte folierte fronter med imitasjon av tre. Benkeplaten er av laminat med imitasjon av mørk stein/betong og har overliggende oppvaskkum i sort kompositt eller tilsvarende materialer. Det er induksjonstopp og stekeovn integrert i innredningen, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger og vinduer.
- Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
- Varmtvannstanken er på 100 liter.
- Elektrisk anlegg i fra byggeår. Anlegget har skjult installasjon. Normal standard på anlegget i henhold til alder. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- Dreneringen er fra 2006.
- Bygningen har betonggrunnmur.
- Eiendommen ligger i skrående terreng.
- Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal | 86 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 86 m ² |
| Totalpris | 2 650 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

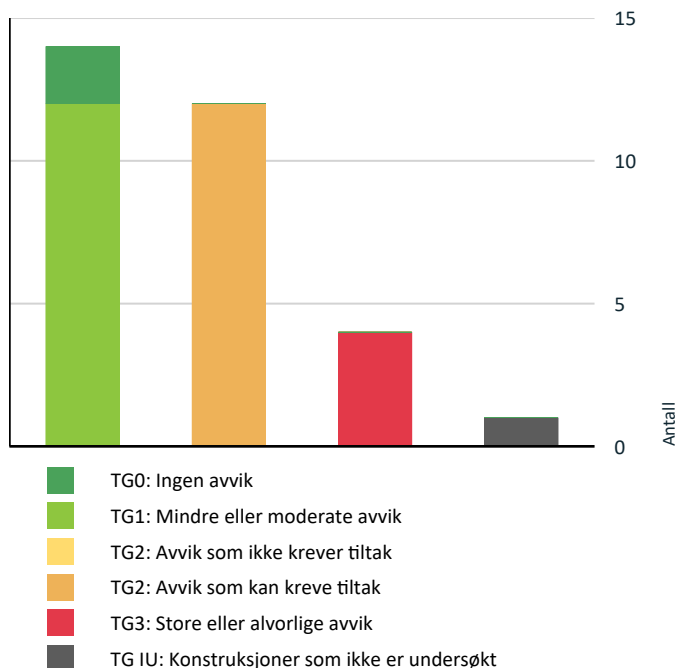
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Boligen er benyttet som omsøkt.

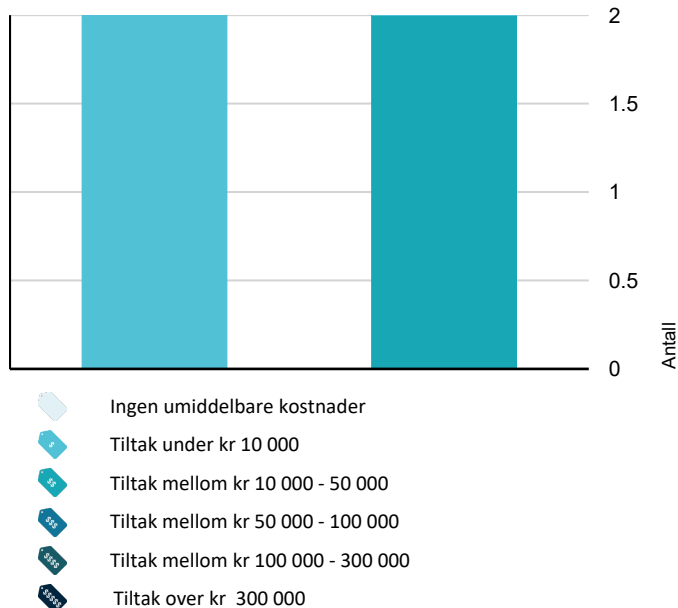
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

• Vær oppmerksom på at kostnadsanslagene for utbedring av avvik med tilstandsgrad 3 (TG3) i takstrapporten kun er veiledende estimater. Anslaget gjelder utelukkende den spesifikke delen eller forholdet som utløser TG3, og kan innebære en enkel punktreparasjon, ikke nødvendigvis utskifting av hele bygningsdelen, og heller ikke alle avvik som er oppført under punktet. Det er verken en garantert nedre eller øvre grense for de faktiske kostnadene ved utbedring. Prisanslaget må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Endelige kostnader vil kunne variere avhengig av valg av materialer, personlige preferanser, alternative løsninger eller ytterligere oppgraderinger. Anslaget er ment å gi et overordnet og veiledende bilde av omfanget du som kjøper bør ta i betraktning ved vurdering av bud på eiendommen.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

| | |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG 3 | STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK |
| ! | Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side |
| TG IU | KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT |
| ! | Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side |
| TG 2 | AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK |
| ! | Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side |
| ! | Utvendig > Dører Gå til side |
| ! | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side |
| ! | Innvendig > Overflater Gå til side |
| ! | Innvendig > Radon Gå til side |
| ! | Innvendig > Innvendige dører Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side |

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2006

Anvendelse

Boligen har vært benyttet til utleie.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|-----------------------------------------------|
| 2019 | Modernisering | Nye gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom. |
| 2019 | Modernisering | Nye fronter på kjøkkenet (ikke skrog). |
| 2019 | Modernisering | Nytt servantskap på badet. |
| 2019 | Modernisering | Nytt terrassedekke på balkongen. |

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater som er besiktiget fra bakkenivå.

• Taket er dekket av snø ved befaringstidspunktet, og det har derfor ikke vært mulig å vurdere taket i sin helhet. Vurderingen av takets tilstand er derfor basert på opplysninger om takets alder, visuelle observasjoner av tilhørende konstruksjoner, og den generelle forventede levetiden for taktekkingen.

Begrensninger og risiko

På grunn av disse begrensningene kan det foreligge skader eller avvik på taktekkingen som ikke er synlige fra bakkenivået eller via droneinspeksjon. Dette kan inkludere slitasje, lekkasjer eller skader på takstein, beslag, undertak, lekter eller andre deler av konstruksjonen. Kjøper bør være oppmerksom på at slike skader kan medføre uforutsette kostnader.

Nedløp og beslag

- Takrenner og nedløpsrør i lakkert aluminium eller stål.
- Stigetrinn for feier på taket.
- Skorstein over tak er tekket inn med beslag.

Undersøkelser av beslag og nedløp fra taknivå utføres kun dersom det anses sikkerhetsmessig forsvarlig. Om det er under punkt "taktekking" er beskrevet at tekkingen har begrensninger ved undersøkelsen, gjelder dette også skorstein, beslagløsninger og lignende.

Dette innebærer at det kan foreligge skader eller avvik på nedløp og beslag som ikke er synlige. Dersom det ikke er mulig å vurdere beslagets tilstand i sin helhet, gjøres vurderingen basert på alder, visuelle tegn og andre tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er registrert avflassing av lakk/overflatebehandling og rust på takhatter. Dette gir et estetisk avvik, men vil også over tid medføre skader i takhattene og i værste fall lekkasje inn i takkonstruksjonen/bygningen. Det må derfor påregnes vedlikehold, eller at takhattene skiftes ut i nær fremtid for å forhindre skader.
- Noe lekkasje fra ende på takrenne over balkongen.
- Takvann bør ledes bort fra bygningen for å hindre at vann eventuelt vasker ut masser ved grunnmur, danner is som kan skade bygningen, eller medføre fuktighet som trenger inn i bygningskonstruksjonen.

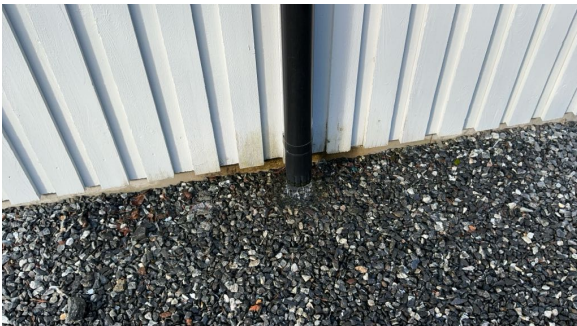
Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er per dags dato ikke et krav fra myndighetene om at snøfangere må ettermonteres på eksisterende bygninger. Imidlertid, gjøres det oppmerksom på at dersom taktekingen endres eller erstattes på et senere tidspunkt, kan dette utløse krav som innebærer at snøfangere må installeres.

Uavhengig av myndighetskrav, er det sterkt anbefalt å vurdere å montere snøfangere. Dette er et forebyggende tiltak som kan bidra til å redusere risikoen for skader og ulykker forårsaket av ras av snø og is, og bidra til økt sikkerhet for mennesker og eiendom.

• Som eier av boligen må du jevnlig inspisere takhatter og tetteprodukt i overgang mellom takteking og hatter. Se etter avflassing av maling/lakk, rust, riss og sprekker. Om slike forhold registreres må det utføres vedlikehold og/eller utskiftninger. Med hensyn til alder på utvendig beslag må det påregnes at kostnader til vedlikehold og utskiftninger kan forekomme innen de neste 5 årene.

- Takrenner trenger vedlikehold.



TG I Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasade/kledning har stående bordkledning. Fasadene ble sist overflatebehandlet i 2017 i følge tidligere salgsoppgave/takst.

• Ytterveggene er lukket på inn- og utside, noe som gjør at det kun er mulig å vurdere ut fra synlige overflater innvendig og utvendig. Dette innebærer at det ikke kan utelukkes at det foreligger skader, ufagmessige detaljer, eller andre svekkelser. Manglende eller skadet isolasjon skjult i konstruksjonen kan foreligge uten at det er mulig å se dette ved befaringen. Eksakt isolasjonstykkelse eller type kan heller ikke vurderes eller beskrives, men kun antas basert på veggtykkelse.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med antatt kaldt luftet loft.

• Hele takkonstruksjonen i denne bygningen er fullstendig gjenbygget og ligger skjult bak overflater. Dette innebærer at det ikke er tilgang til takkonstruksjonen for inspeksjon, og vurderingene er derfor begrenset til hva som kan observeres fra innvendige overflater og utvendig takteking. Det er heller ikke tilkomst til å vurdere brannskille mellom boenhetene.

Takkonstruksjonen kan kun vurderes indirekte, basert på synlige symptomer som misfarging, fuktmerker, eller andre tegn på avvik på innvendige overflater. Det er derfor ikke mulig å utelukke at det kan foreligge skjulte skader eller avvik i takkonstruksjonen som ikke er synlige ved befaringen, og som takstingeniøren ikke har mulighet til å avdekke.

Som kjøper må du være oppmerksom på at inspeksjonen ikke gir en fullstendig vurdering av takkonstruksjonens tilstand.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det ser ut til å være en inspeksjonsluke ved inngangspartiet, men det er ikke tilkomst til denne ved befaringen på grunn av fastmontert garderobeskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det bør være tilgjengelig inspeksjonsluke for inspeksjon av kaldtloftet. Konstruksjonen gir innblikk til undertaket i taktekingen og kan avsløre sviktende eller skadet takteking.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

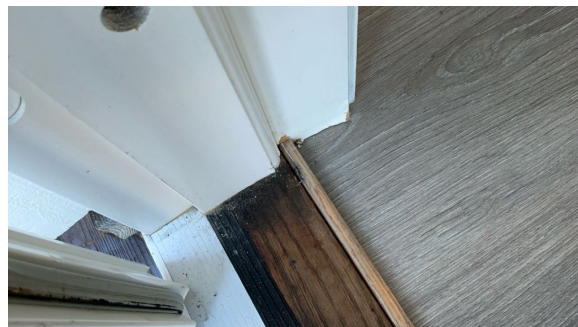
Bygningen har lakkert hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkongdør har noe slitasje i bunn av dørbladet, og symptomer på at vann har trukket inn i form av skjolder i terskel og fuksvellinger i foringer på innsiden.
- Hovedytterdør har slitt dørklinke og skadet pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold på dørene. Overvåk balkongdøren, om det trenger inn vann i underkant av dørbladet må det gjøres justeringer eller i verste fall skifte hele døren.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført i trekonstruksjoner. Det er oppført et rekkverk, utført med trestolper med stående bordkledning som tetting.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
 - Rekkverket er under 1,0 meter som er dagens krav.
- Etter dagens krav skal terrasser/balkonger med nivåforskjeller på mer enn 0,5 m sikres med rekkverk, med en minste høyde på 1,0 meter for høyde opp til 10 meter over bakkenivå, jf. § 12-15 og §12-11 TEK17.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og flis. Veggene har malt strie og innvendige tak har himlingsplater.

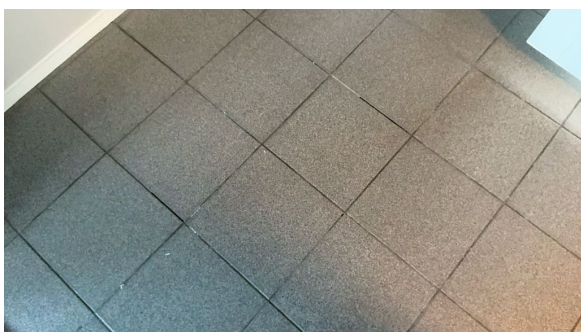
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Bom i fliser i gang og noe manglende fuge.
- Stedvis noe fuktsvellinger i laminatgulvet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- For å lukke avviket må overflatene skiftes ut, men overflatene fungerer med dagens tilstand.



TE 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

- Det er påvist noe ujevnheter i etasjeskillene, men ikke utover krav i NS 3600:2018. Det gjøres oppmerksom på at etasjeskille og gulv på grunn kan ha større avvik enn det som ble registrert ved befaringen, da det kun utføres stikkprøver i to eller flere rom i hvert plan, 100% av gulvflatene er derfor ikke undersøkt.

TE 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i følge NGU i et område med moderat til lav forekomst av radongass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Eventuell for høye verdier av radongass i boliger kan utgjøre en helseisiko over tid.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å fastslå eventuell tilstedeværelse av radon. Dersom målingene viser verdier over anbefalt grense (100 Bq/m³), bør det gjøres tiltak.



TE 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Tilstandsrapport

- Det er ikke fremlagt tilsynsrapport eller dokumentasjon fra branntilsyn ved befaringen. Tilstandsgrad er derfor satt ut fra synlige forhold på utsiden av pipen, og det forutsettes at det ikke foreligger skjulte avvik i innvendig røykløp eller sotluke.

Undersøkelse av innvendig røykløp, sotluke og tilhørende installasjoner utføres ikke av takstingeniøren. Disse forholdene må vurderes av fagkyndige, som feier eller branntilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
 - Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
 - Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
 - Av hensyn til varmeutviklingen ved eventuell skorsteinsbrann må luker ikke være nærmere brennbare materialer enn 300 mm. Godkjente materialer til å benyttes tilstøtende luker på piper er betong, betongstein, porebetong, lettklinker eller teglstein med tykkelse på minst 100 mm. Gips eller metallplater er ikke godkjent.
- Det er montert fliser på vegg tilstøtende feieluke, underlaget ser ut til å være sponplater. Materialer i flisene og egenskapene er ikke kjent, men det antas at de ikke tilfredsstiller krav med hensyn til varmemotstand.

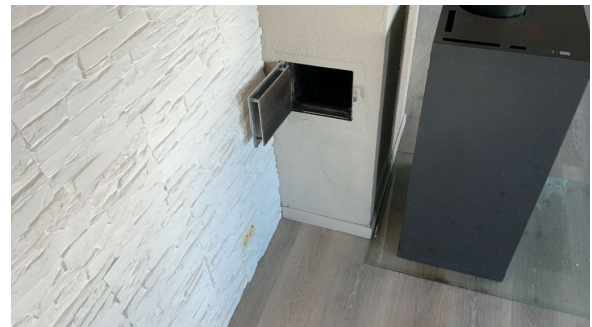
- For å beskytte gulvet mot glør og varm aske ved feiing og sotuttak bør gulv av brennbart materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.

- Pipen er fra byggeår, over halvparten av forventet brukstid er derfor oppbrukt og det er påregnelig med avvik i innvendig røykløp. Undersøkelse av innvendig røykløp, sotluke og tilhørende installasjoner utføres ikke av takstingeniøren. Disse forholdene må vurderes av fagkyndige, som feier eller branntilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.
- Alternativt til materialer på overflatene som er godkjent, kan det undersøkes mulighet for "lukestein" som monteres i pipen på innsiden av døren. Enkelte leverandører av slike produkt oppgir at akseptert avstand til brennbart materiale reduseres til 100 til 50 mm, avhengig av type sotluke og stein som blir benyttet.
- Med hensyn til alder på pipen, er det påregnelig at det kan bli behov for rehabilitering. Det anbefales at pipeløpet undersøkes nærmere av fagkyndig for sprekker eller avflassinger i røykrøret.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen formpresset lakkerte dører med imitasjon av fyllingsdører.

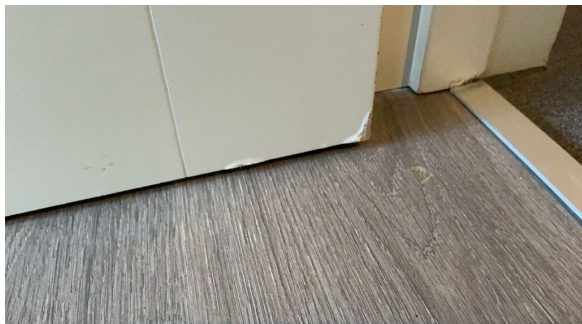
Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Noe skade/slitasje i bunn av enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår, innredet med flis på gulv og på vegger. Badet har garnityr/innredning av servantskap med dobbel servant, gulvmontert toalett, dusjnisse med buede glassdører og opplegg for vaskemaskin. Servantskap er fra 2019/2020 i følge tidligere takst.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på utførelse av tettesjikt tilgjengelig.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

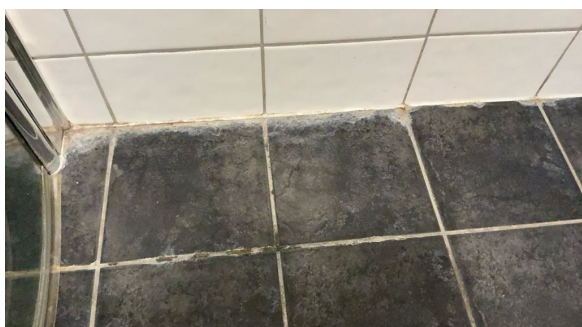
Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.
- Påvist riss i en flis på vegg i dusjnisse.
- Misfarginger i flisfuger i dusjnissen.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

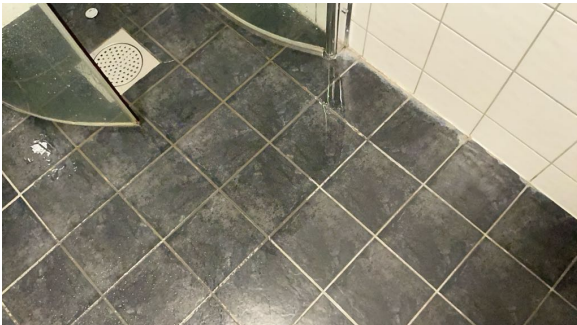
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 18 mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 1,8 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Noe svakt fall i/ved dusjnisen. Påregnelig at vann flommer ut på gulvet ved bruk av dusjen om tetteliste under dør ikke klemmer tilstrekkelig mot underlaget.
- En del saltutslag fra fuger utenfor dusjnisen, kan skyldes vann som trekker ut i området i flislim/under flisene.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Bom i fliser skyldes sannsynligvis utilstrekkelig limdekning under montering. Selv om dette avviket ikke krever umiddelbare tiltak, kan manglende limdekning føre til bevegelse i flisen når den belastes. Over tid kan dette avviket forverres, og i verste fall kan flisen løsne. Hvis dette skulle skje, må flisen fjernes og monteres på nytt.
- Rommet fungerer med avvikene rundt fallforhold, det vil ikke være økonomisk rasjonelt å rive for å utbedre fallforholdene isolert sett, men vær oppmerksom på avvikene ved bruk og endre fallforholdet ved fremtidig renovering.



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran påvist ved sluker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Ved rørgjennomføring av avløpsrør fra vask, er det ikke tettet med mansjett/membran mot avløpsrøret og det er åpent ut i konstruksjonen. Dette medfører fare for at vann kan trenge ut i konstruksjonen ved flytende vann/vannsløp på overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
 - Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si om.
 - Det bør tettes rundt rørgjennomføringen, området er en våtsone og skal være tett.
- Konsekvens av avviket er at det kan forekomme vann ut i tilstøtende konstruksjon ved vannsløp på overflatene, noe som kan medføre skader.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med dobbel helstøpt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er spalte under dør, men spalten har begrenset kapasitet til å slippe inn luft for ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det bør etableres større spalte under dør (minst 1 cm).



2. ETASJE > BAD

TG0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot dusj uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%.

Definisjon av de ulike nivåene ved måling av vektprosent ved 20 °C:

- Verdier under 11.9% defineres som tørt.
- Verdier på 12 -15.9% defineres som akseptabelt.
- Verdier på 16 -19.5% defineres som fuktig.
- Verdier på 19.6 - 27% defineres som meget fuktig.
- Verdier over 27% defineres som vått.

I trevirke med fuktinnhold på mer enn ca. 20 vektprosent er det risiko for at råtesopp kan vokse, men den trives best med fuktinnhold på mellom 30–50 vektprosent.

- Det gjøres oppmerksom på at selv om det ved hulltakingen ikke er registrert noen avvik, gir ikke dette noen komplett garanti for at øvrig del av

Tilstandsrapport

konstruksjonen ikke har noen avvik da inspeksjonshullet kun gir et svært begrenset innsyn i konstruksjonen.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra IKEA med glatte folierte fronter med imitasjon av tre, benkeplate av laminat med imitasjon av mørk stein/betong og overliggende oppvaskkum i sort kompositt eller tilsvarende materialer. Det er induksjonstopp og stekeovn integrert i innredningen, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

- Kjøkkeninnredningen har noe sår/slitasje i overflatene, men vurderes å være normal og forventet slitasjegrad med hensyn til alder på innredningen.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besikket i rørskap.

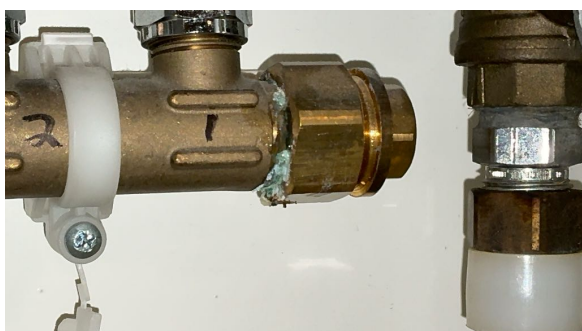
Vurdering av avvik:

- Det drypper fra rørskjøter.
- Det er en liten lekkasje fra fordelerstokk i vannskapet.
- Det mangler sprutdeksel i skapet.

Konsekvens/tiltak

- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.
- Sprutdeksel må monteres for å hindre at vann trenger ut i veggkonstruksjonen ved eventuelt større lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsinstallasjon ligger stort sett skjult i vegg- og gulvkonstruksjon og er ikke synlig for inspeksjon. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av komponentdelene som er synlig, alder på anlegget og at det ikke er opplyst om funksjonssvikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Tilstandsrapport

- Kan ikke se at lufterledning er ført til fri luft. Krav til lufterledninger på avløpsinstallasjon er at minst én ledning skal føres til det fri når anlegget er tilknyttet offentlig nett.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Det antas at det er montert vakuumentil som er avsluttet på kaldtloft. Vakuumentil må jevnlig ettersees da disse ofte slutter å fungere over tid og slipper ut vanddamp. Ledningen bør føres ut til friluft.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger og vinduer som var normalt for byggeåret.

Det er ikke registrert noen avvik i boligen som følge av løsningen, vær dog oppmerksom på at avhengig av bruk og fuktbelastning, kan naturlig ventilering ut fra dagens forventede normale bruk oppleves som utilstrekkelig. Om det gjøres tiltak med isoleringsgrad, vindtetting og klimaskjerm generelt, vil dette høyst sannsynlig medføre behov for oppgradering av ventileringen også.

Det kan bli behov for tiltak med elektriske vifter eller lignende ved endret belastning og bruk selv om løsningen i boligen ikke har avvik ut referansepunktet som er byggeår.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Varmepumpen er av merke Samsung Nordic Extreme 12 og i følge eier fungerer den ned til -30, kan smartstyres via tlf/wifi og varme/kjøle opptil 190 kvm.

- Takstingeniøren er ikke kompetent til å vurdere varmepumper eller lignende systemer inngående. Vurderingen er basert på visuell observasjon for åpenbare feil ved befaringstidspunktet og opplysninger om anleggets alder. Det utføres ingen tekniske tester eller funksjonskontroll av systemet.

For en detaljert vurdering av varmepumpens tilstand, funksjonalitet og eventuelle avvik anbefales det å kontakte en autorisert leverandør eller fagkyndig med spesialkompetanse på slike systemer.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 100 liter.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er lekkasje fra blandeventil på berederen.
- Tegn på varmgang i stikkontakt og støpsel. Plast i stikkontakten har sprukket og det er tegn på at det har vært varmgang i kontakten.

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Blandeventil/lekkasje må utbedres som strakstiltak.
- Det anbefales at den elektriske koblingen omgjøres til fast installasjon etter dagens krav, med hensyn til brannsikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har elektrisk anlegg i fra byggeår med normal standard på anlegget i henhold til alder. Anlegget har skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringer.

I følge eier er fiber fremført til tomten, men er ikke tilkoblet. Trådløst bredbånd fra Telenor m/mottaker på vegg i stue.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det ble i følge eier utført endring i sikringsskapet av i forbindelse med installering av varmepumpe, arbeid utført av Henden elektro.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

- Det er tegn på varmgang i kontakt til bereder på badet.
- Det er ikke samsvar mellom antall sikringer og kursfortegnelse i skapet.

Takstingeniøren har ikke kompetanse til å vurdere elektriske anlegg. Vurderingen er begrenset til en visuell besiktigelse av synlige og lett tilgjengelige deler av anlegget, og omfatter kun åpenbare avvik som brente kontakter, løse ledninger eller andre tydelige tegn på feil.

Elektriske anlegg kan ha skjulte eller alvorlige feil som ikke er mulig å avdekke gjennom en visuell undersøkelse, og som kun kan avdekkes og vurderes av en fagkyndig elektriker. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å få en elektriker til å kontrollere det elektriske anlegget for å fastslå eksakt tilstand og avdekke eventuelle feil eller mangler.

Det bør påregnes at det kan være vesentlige avvik eller feil på anlegget selv om dette ikke er omtalt i denne rapporten på grunn av ovennevnte manglende fagkompetanse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Vurdering av branntekniske forhold vedrørende slukkeutstyr og røykvarsling.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

TG 1 Fuksikring og drenering

Dreneringen er fra 2006. Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på eventuell utførelse av dremsmasser og drenering fra byggeåret. Alle yttervegger på boligen ligger over terrenget. I henhold til SINTEF Byggforsk er det som regel ikke nødvendig med dremsledning når gulvkonstruksjon inkludert isolering ligger i sin helhet over terrenget slik det antas å være tilfellet på denne boligen. Vurdering gjøres på bakgrunn av alder og med forutsetning om at det er benyttet kapillærbrytende sjikt under bunnsviller og gulv mot grunn slik som var normal byggeskikk ved oppføringstidspunktet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

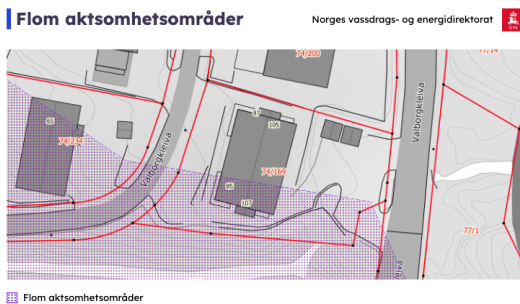
Eiendommen ligger i skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i følge NVE innenfor aktomshetsområde for flom.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

- Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon om utførelse eller tilstand på bunnledninger. Med bunnledninger/stikkledninger menes alle vann- og avløpsledninger fra laveste gulv mot grunn inne i boenheten, og ut til tilknytningspunkt. Bunnledninger ligger skjult under bygningen og i grunnen, og vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige opplysninger, bygningens alder, og en forutsetning om at utførelsen følger byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Det kan foreligge skader, avvik eller nedsatt funksjonalitet på bunnledningene som ikke er synlige og derfor heller ikke omtalt i denne rapporten. For en grundig vurdering av bunnledningene anbefales det å utføre en kamerainspeksjon eller annen teknisk undersøkelse av fagkyndige med spesialkompetanse på avløpssystemer.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og alder alene da det ikke er gitt opplysninger om nedsatt funksjon/funksjonssvikt.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

86 m²/86 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue/kjøkken, Bad, 3 Soverom, Entré

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 650 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 650 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 650 000

Konklusjon markedsverdi

2 650 000

Markedsvurdering

Takstingeniøren utfører en grundig verdivurdering av eiendommen basert på faktorer som sammenlignbare salg, tilstand, beliggenhet, størrelse, og andre relevante faktorer som påvirker dagens markedssituasjon.

Markedsverdien som fastsettes reflekterer en objektiv verdivurdering av eiendommen og er ikke basert på en antatt maksimal oppnåelig salgssum.

Verdien som settes av takstingeniøren er skjønnsmessig og representerer en sum som man mener at minst én person vil være villig til å betale for eiendommen ut fra sammenlignbare salg.

Men det er viktig å være klar over at faktorer som endringer i markedet, økonomisk usikkerhet eller trygghet, samt tilfældigheter ved tidspunktet eiendommen blir lagt ut for salg og antall interesserte kjøpere, kan påvirke endelig salgssum og om denne er høyere eller lavere enn markedsverdien satt i taksten. Derfor må markedsverdien til takstingeniøren anses som en veiledende indikator på eiendommens verdi, og ikke nødvendigvis den endelige salgssummen.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESgj. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|--------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Åsavegen 119A ,6823 SANDANE 75 m ² 2016 2 sov | 15-05-2023 | 2 700 000 | 2 850 000 | | 2 850 000 | 38 000 |
| 2 Nordstrandsvegen 6 ,6823 SANDANE 77 m ² 2011 2 sov | 20-03-2024 | 2 950 000 | 2 900 000 | | 2 900 000 | 37 662 |
| 3 Kleivedammen 1E ,6823 SANDANE 76 m ² 2006 2 sov | 06-10-2020 | 2 300 000 | 2 400 000 | | 2 400 000 | 31 579 |
| 4 Øvrevegen 26D ,6823 SANDANE 42 m ² 1972 1 sov | 09-09-2024 | 1 300 000 | 1 250 000 | | 1 250 000 | 29 762 |
| 5 Sørstrandsvegen 8 ,6823 SANDANE 54 m ² 2001 1 sov | 23-01-2025 | 1 800 000 | 1 600 000 | | 1 600 000 | 29 630 |
| 6 Kleivedammen 1G ,6823 SANDANE 77 m ² 2006 2 sov | 20-02-2018 | 2 150 000 | 2 050 000 | | 2 050 000 | 26 623 |
| 7 Øvrevegen 26A ,6823 SANDANE 73 m ² 1995 2 sov | 13-02-2025 | 1 950 000 | 1 800 000 | | 1 800 000 | 24 658 |

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|----------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Per feb 2025: | Kr. | |
| Kom. avgifter (eiendomsskatt, vann/avløp, feiing) 19000 årlig. | | 30 000 |
| Nomil 5000 årlig. | | |
| Boligforsikring (fellesutgift sameige) 6000 årlig. | | |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 30 000 |

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 2 900 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 700 000 |
| Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter | Kr. | 2 200 000 |

| | | |
|------------------------------------|------------|------------------|
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 2 200 000 |
|------------------------------------|------------|------------------|

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

| | | |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 450 000 |
|-------------------|-----|---------|

| | | |
|----------------------------|------------|----------------|
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 450 000 |
|----------------------------|------------|----------------|

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 2 650 000 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

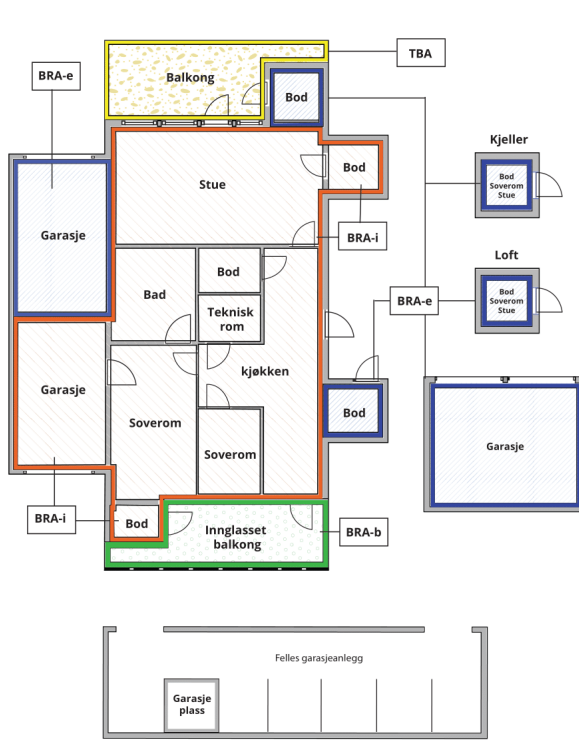
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2. Etasje | 86 | | | 86 | 12 |
| SUM | 86 | | | | 12 |
| SUM BRA | 86 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Entré/gang | | |

Kommentar

• Arealet i bygningen har blitt målt ved hjelp av LIDAR laserskanningsteknologi. Dette innebærer at en laserskanner har blitt brukt til å skape en "digital tvilling" av bygningen. Basert på denne 3D-modellen blir det generert en plantegning hvor arealet blir beregnet.

Merk: Boenhetens totale BRA-I er større enn summen av arealene for hvert enkelt rom, dette fordi areal som opptas av innvendige delevegger medregnes i samlet areal i henhold til NS 3940:2023

• Leiligheten disponerer også en bod i fellesbygg på ca. 4 kvadratmeter. Det er ikke gitt opplysninger om at boden er tinglyst tilhørende leiligheten og er derfor ikke medtatt i arealoppstillingens summering.

For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven).

• I følge eier disponerer også leiligheten biloppstillingsplass på gruset området både på vest og østsiden av bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: • Boligen er benyttet som omsøkt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: • Brannskille er ikke undersøkt da det er manglende tilkomst til kaldtloftet ved befaringen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 82 | 4 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-------------------|---------------|
| 10.3.2025 | Finn Sæle Barlund | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 4650 GLOPPEN | 74 | 169 | | 3 | 0 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Valborgkleiva 105

Hjemmelshaver

Heggedal Andreas Bjørhovde, Holme Norhild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Valborgkleiva sørøst for Sandane sentrum, og fra eiendommen er det kort avstand til sentrum hvor man finner et bredt utvalg av servicetilbud som dagligvarebutikker, sportsbutikker, apotek, klesbutikker og kafeer. I tillegg finner man fritidsfasiliteter som idrettshall, svømmehall, kino og kulturhus i sentrum.

Området er også praktisk med barnehager, barne- og ungdomsskole samt videregående skole i nærheten. Sandane har også gode transportforbindelser til andre steder i regionen, med kort avstand til Anda Lufthavn (10 minutter), Nordfjordeid (30 minutter) og Førde by (1 time og 10 minutter).

For de som er glade i friluftsliv, er Sandane et flott utgangspunkt med mange turstier, blant annet trivselsskogen, og omliggende fjell som gir muligheter for fotturer, sykling og skiaktiviteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

NEDRE VALBORGKLEIVA

Nasjonal arealplanID: 4650_200305

Plantype: Eldre reguleringsplan (PBL 1985)

Ikrafttredelsesdato: 26.05.2003

Link til Webplan: <https://www.arealplaner.no/4650/arealplaner/50>

Kommuneplanens arealdel for Gloppen 2023-2035

Nasjonal arealplanID: 4650_201802

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Ikrafttredelsesdato: 14.06.2023

Link til Webplan: <https://www.arealplaner.no/4650/arealplaner/115>

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokskriften er gjennomgått, og det er ikke funnet tinglyste heftelser eller andre forhold som vurderes å ha negativ innvirkning på eiendommens markedsverdi.

2005/178473-2/200 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

23.11.2005 RETTIGHETSHAVER: GLOPPEN KOMMUNE

ORG.NR: 964 969 124

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Det er 2 års byggefrist på tomta

OVERFØRT FRA: KNR:4650 GNR:74 BNR:169

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst

1 719 200

Formuesverdi

2 534 824

År

2024

Siste hjemmelovergang

| | |
|-----------------|-----------|
| Kjøpesum | År |
| 2 350 000 | 2021 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Boligpass | 19.02.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbokutskrift | 11.03.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunekart.no | 11.03.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 02.03.2005 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 13.03.2025 | |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringsbegrensningen som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AT1774>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon